

STADT FRIEDBERG



BEBAUUNGSPLAN NR. 6 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

für das Gebiet nördlich des Griesfeldweges und westlich des
Weilerweges im Stadtteil Ottmaring

VORENTWURF

SATZUNG

Fassung vom 24.11.2015

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
Internet: www.opla-d.de



Bearbeitung:
Werner Dehm

A PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015, (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 6

für das Gebiet nördlich des Griesfeldweges und westlich des
Weilerweges im Stadtteil Ottmaring

als **Satzung**.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.2015, der aus der Planzeichnung mit dem Teilräumlichen Geltungsbereich 1 (Planzeichnung Bebauungsplan, M 1:1.000 – A1) und dem Teilräumlichen Geltungsbereich 2 (Planzeichnung Ausgleich, M 1:2.500 – A2) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (B) besteht:

(A) PLANZEICHNUNG

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils (Satzung) Gültigkeit.

Beigefügt ist

- die Begründung in der Fassung vom 24.11.2015

HINWEIS:

Die textlichen Festsetzungen beziehen sich zum jetzigen Planstand auf Variante 1 der Planzeichnung. Für Variante 2 würden für die Häuser 2 und 4 die Festsetzungen zu WA 3 entsprechend angewendet werden.
Die endgültige Festlegung erfolgt im weiteren Verfahren.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Die Ausnahmen im Sinne des §4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- 1.3 Der westliche Teil des Gebietes wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ festgesetzt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässige Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die zulässige Grundfläche und die Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Die Grundflächenzahl beträgt bei den überbaubaren Grundstücksflächen

WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 : **GRZ max. 0,4**

Die zulässige Grundfläche für Hauptgebäude beträgt bei den überbaubaren Grundstücksflächen

WA 1 : **GR max. 180 m²**

Die zulässige Grundfläche für Nebengebäude beträgt bei den überbaubaren Grundstücksflächen

WA 1 : **GR max. 50 m²**

Die in der privaten Grünfläche festgesetzte Weidehütte mit Heulager darf eine zulässige Grundfläche **GR von max. 100 m²** nicht überschreiten.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

In den überbaubaren Grundstücksflächen WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 sind max. zwei Vollgeschosse, in der überbaubaren Grundstücksfläche von WA 3 sind max. drei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe der Gebäude

2.3.1 Die maximale Wandhöhe (WH) an der Traufseite ist das senkrechte Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist das senkrechte Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum obersten Punkt des Gebäudes.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe und für die höhere Seite die Gesamthöhe.

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf maximal 0,40 m über der Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Griesfeldweg) liegen.

Für die Erstellung eines Doppelhauses auf zwei Grundstücken sind die beiden relevanten Höhen auszumitteln.

2.3.2 Als maximale Höhen werden festgesetzt:

Für die Baufelder WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 sind folgende zwei Bautypen zulässig:

Bautyp 1) E+D **WH = max. 3,8 m; GH = max. 8,5 m**

Bautyp 2) II **WH = max. 6,5 m; GH = max. 9,5 m**

Für das Baufeld WA 3 sind folgende Höhen zulässig:

Baufeld WA 3 : **WH = max. 9,00 m; GH = max. 12 m**

Für die Weidehütte mit Heulager gilt: Gesamthöhe **GH darf max. 6,0 m** betragen.

3 BAUWEISE

3.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 In den Baufeldern WA 1, WA 2.1 und WA 3 sind nur Einzelhäuser und im WA 2.2 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei Übereinstimmung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Firstseite zulässig. Dabei sind die aneinanderggebauten Doppelhaushälften profiligleich und in ähnlicher Gestaltung zu errichten.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ABSTANDSFLÄCHEN

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4.2 Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen und der jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den Flächen für Garagen dürfen auch überdachte Stellplätze oder Stellplätze errichtet werden.

4.3 Auf jedem Grundstück dürfen bauliche Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO bis zu einer Größe von 9 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4.4 Hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung (BayBO).

5 ZAHL DER WOHNHEINHEITEN

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt bei WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 maximal zwei Wohneinheiten.

6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

6.1 Dächer der Wohnhäuser

6.1.1 Die Dächer der Wohnhäuser sind als geneigte Dächer zu errichten

Ist das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss (E+D) sind die Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 30 – 45 Grad zulässig. Pultdächer und Zeltdächer sind nicht zugelassen.

Bei zwei Vollgeschossen (II) sind die Dächer (Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Zeltdächer) mit beidseitig gleicher Neigung (außer Pultdächer) von 10 – 30 Grad zulässig.

6.1.2 Das Farbspektrum der Dacheindeckung hat aus dem roten bis braunen und grau bis anthraziten Farbspektrum zu erfolgen. Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zugelassen.

6.1.3 Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.

6.1.4 Für die Gestaltung der Dachflächen gilt die „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg“.

6.1.5 Nebenfirste sind zulässig, solange Sie sich dem Hauptfirst in ihrer Dimensionierung unterordnen.

6.2 Aussenwände

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Flächen sind auch andere Materialien zulässig.
Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

6.3 Garagen, Stellplätze

6.3.1 Die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzuwenden.

6.3.2 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

6.4 Weidehütte mit Heulager

6.4.1 Die in der privaten Grünfläche festgesetzte Weidehütte mit Heulager darf ausschließlich als halboffene Holzkonstruktion mit äußerer Holzverschalung versehen werden.

6.4.2 Die Dachform der Weidehütte mit Heulager ist als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer max. Dachneigung von 5 – 15 Grad auszubilden.

7 GELÄNDEGESTALTUNG

7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen

Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

7.2 Einfriedungen

7.2.1 Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der westlichen und nördlichen Grünflächen sind als Holzzäune in Form von senkrechten Lattenzäunen, als Maschendrahtzäune oder als Metallstabgitter-Zäune von maximal 1,20 m Höhe zulässig.

7.2.2 Die Zäune, insbesondere zwischen den Grundstücken und am Ortsrand, sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste A (siehe Punkt 8.3) einzugrünen.

7.2.3 Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche mit der Nutzung als Pferdekoppel darf mit einem Weidezaun eingefriedet werden. Der Weidezaun ist aus Naturholz mit horizontaler Lattung sockelfrei zu erstellen. Die Höhe darf maximal 1,8 m betragen. Für die Pfosten ist eine Fundamentierung zulässig.

8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

8.1 Maßnahmen vor Baubeginn

Der Oberboden ist im Bereich der zu bebauenden Flächen vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 1,50 m hohen Mieten zu lagern.

8.2 Bindungen für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

8.3 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern - Pflanzliste A

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden, d.h.:
Schneehede-Kieferwald mit Übergängen zum Fingerkraut-Kiefer-Eichenwald

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Pinus sylvestris (Waldkiefer)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

Sträucher

Arten wie:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter
- Syringa i.S. (Flieder)
- Viburnum i.S. (Schneeball)
- fruchtende (Wild-)Gehölze wie
- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
- Sambucus nigra (Holunder)

Heckenpflanzen

Arten wie:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

8.4 Bäume im Straßenraum

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen, in Anlehnung an Pflanzliste A.

a) Großkronige Bäume an markanten Punkten wie Einmündungen etc.:

Laubbäume I. Wuchsklasse,

Lage gem. Planzeichnung, leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des Gesamtcharakters

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. STU 18-20 cm

Arten wie:

- Acer platanoides i. S. (Spitzahorn)

Aesculus carnea

Tilia cordata i. S.

(Scharlach-Roskastanie)

(Winterlinde)

b) Kleinkronige Bäume entlang der Erschließungs- und Wohnstraße:
Laubbäume II. – III. Wuchsklasse,

Lage gem. Planzeichnung, für Zufahrten leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des Baumreihen- bzw. Gruppencharakters

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. STU 16-18 cm

Arten wie:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus lavalleyi „Carrierei“ (Roldorn)
- Malus i. S. (Zierapfel)
- Prunus i. S. (Zierkirschen)
- Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Chin. Wildbirne)
- Sorbus aria / intermedia (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

In den einzelnen Wohnstraßen ist jeweils nur eine Art zu verwenden.

8.5 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

Die auf Privatgrund festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 2xv. STU 16-18 cm. Arten wie: Pflanzliste A

Pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Im privaten Bereich festgesetzte Gehölze sind hierbei anrechenbar.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, ist nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung im Westen dargestellte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ darf als Pferdekoppel zur privaten Pferdehaltung genutzt werden.

8.6 Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Öffentliche Fuß- und Radwege sowie sonstige öffentliche Aufenthaltsbereiche sind vorwiegend in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen; insbesondere Wege, die in Grünzügen liegen. Einstreudecken sind zulässig. Parkierungsflächen sind wasserdurchlässig anzulegen.

Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

9 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung und Versiegelung wird eine externe Ausgleichsfläche als teilräumlicher Geltungsbereich 2 zugeordnet (siehe Begründung).

Die dem Bebauungsplan Nr. 6 zugeordneten Ausgleichsfläche (teilräumlicher Geltungsbereich 2) liegt auf den Flurnummer 255, Gemarkung Ottmaring und umfasst eine Fläche von 1.913 m² (Bilanzierung der Ökokontoflächen siehe Begründung.).

Angestrebtes Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen:
Magerrasenstandort mit Schlehenhecke

Herstellungsmaßnahmen

Sämtliche festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit In-Kraft-treten des Bebauungsplanes durchzuführen.

- Erhalt der bestehenden Schlehenhecke
- Pflanzung einer 2-reihigen Schlehenhecke im Nordwesten und Nordosten unter Berücksichtigung des Schutzstreifens der vorhandenen 380 kV-Leitung (43 m beidseitig)
- Magerrasenansaat (Regiosaatgut)

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach In-Kraft-treten des Bebauungsplanes durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. 8.3) zu entnehmen.

Entwicklungsmaßnahmen

Die extensive Wiesenfläche ist je nach Aufwuchs 1- bis 2mal pro Jahr zu mähen (empfohlen wird die Verwendung eines Balkenmähers). Der erste Schnitzeitpunkt hat frühestens ab dem 20.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Der Charakter der Pflanzung muss gewahrt bleiben. Auf dem gesamten Bereich der Ausgleichsfläche sind anderweitige Nutzungen gänzlich ausgeschlossen.

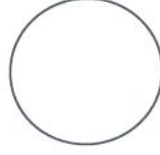
10 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen sind, vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen, unterirdisch zu führen.

11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 6 tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Stadt Friedberg, den.....



.....
Roland Eichmann SIEGEL
Erster Bürgermeister

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

C1 BODENDENKMÄLER

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

C2 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelastung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen - ist hinzunehmen.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

C3 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der STADT FRIEDBERG (EWS) ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen auch zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden (Trennsystem).

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser"

(Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.